

# **PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA EVALUACIÓN Y REGENERACIÓN INTEGRAL DEL ESPACIO TURÍSTICO LITORAL. La Costa del Sol Occidental**

**Cristina GALLARDO RAMÍREZ**

Programa Doctorado en Arquitectura. Universidad de Sevilla  
Director: M<sup>a</sup> Teresa Pérez Cano y Domingo Sánchez Fuentes  
Email: crigalram@alum.us.es

## **RESUMEN**

La actividad investigadora que se presenta, en fase inicial, forma parte de una futura tesis doctoral, cuyo objetivo es la definición de una Metodología para evaluar y plantear estrategias de regeneración integral del espacio turístico litoral, surgido a mediados del siglo XX con la expansión del turismo de masas en el Mediterráneo peninsular, al constatarse la escasez de intervenciones para la recuperación del espacio turístico tradicional, además de su carácter eminentemente sectorial, a pesar de su gran extensión territorial en nuestro país.

Este Método, que será ensayado en el tramo de la conurbación litoral costasoleña entre Torremolinos y Marbella, ha de dar respuesta a tres elementos clave -cambio climático, salud y eficiencia-, propiciando la generación de ámbitos urbanos funcional y ambientalmente autosuficientes.

**Palabras clave:** regeneración urbana; turismo litoral; método; evaluación.

## **ABSTRACT**

The research presented in this abstract, which is in an initial phase, forms part of a future PhD thesis whose objective is the definition of a Methodology to assessment and integral regeneration of the Mediterranean coastal tourist areas in Spain, which is transformed since the start of tourism as massive activity in the mid-twentieth century, because it is verified that the interventions to renewal these consolidated tourist areas are limited and mostly have a sectorial character, despite of the important extents of these zones in our country. This Method, which will be tested on the Costa del Sol conurbation between Torremolinos and Marbella, must offer an answer to three key elements -climate change, health and efficiency- in order to propitiate self-sufficient urban areas in their functional and environmental behaviour.

**Keywords:** urban regeneration; coastal tourism; method; evaluation

## 1. HIPÓTESIS Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

Tras este planteamiento del problema, se arranca de la HIPÓTESIS de que, partiendo del conocimiento pormenorizado de las características, déficit y carencias principales, particulares de estos espacios turísticos, el análisis de casos de buenas prácticas, estudio de investigaciones previas, de legislación y planes, guías, manuales etc., que aborden este objetivo, será posible definir un Método propio para abordar la regeneración integrada del espacio turístico litoral. Se elige la Costa del Sol Occidental como caso de estudio práctico.

El Objetivo Principal, por tanto será **desarrollar un Método para evaluar y plantear estrategias de regeneración del espacio turístico litoral**, a fin de dotarlo de los atributos de habitabilidad<sup>1</sup> y eficiencia definidos para un modelo urbano sostenible<sup>2</sup> de referencia, procurando la constitución de ámbitos funcional y ambientalmente autosuficientes.

Para definir esta metodología se plantean los siguientes objetivos específicos:

**1º Identificar el estado inicial** del territorio turístico litoral, con la contextualización histórica y espacial del proceso de ocupación, transformación y degradación acelerada del litoral mediterráneo peninsular, surgido como espacio turístico de masas a mediados del siglo XX y configurado desde una perspectiva económica mantenida hasta la fecha.

**2º Diagnosticar el estado inicial** del territorio turístico litoral, abordando como variables de análisis más adecuadas para el medio urbano que lo ocupa: movilidad; equipamientos; espacios públicos y tratamiento del DPMT; presión urbanística y demográfica en el borde litoral; turismo e infraestructuras; metabolismo urbano; patrimonio cultural, natural y paisajístico; gobernanza. Este primer diagnóstico nos ha de permitir conocer las necesidades presentes de este espacio, así como intentar prever las futuras, datos a partir de los que empezar a plantear posibles estrategias y delimitar áreas de intervención.

**3º. Definir un modelo urbano sostenible de referencia** para el espacio turístico litoral, entendiendo este concepto de sostenibilidad vinculado a la reducción de los costes ambientales y sociales del metabolismo de la sociedad, al respeto de los límites admisibles por el planeta y por la propia sociedad, así como a la generación de ámbitos urbanos funcional y ambientalmente autosuficientes.

**4º Identificar y delimitar barrios/unidades autónomas** definidas como unidades básicas de organización, susceptibles de ser sometidas a los procesos de evaluación y regeneración previstos por la metodología a desarrollar.

Sobre la necesidad de este objetivo existe prácticamente coincidencia entre los diversos autores que han abordado esta tarea. Así, el modelo de urbanismo ecológico recogido en la Guía Metodológica para los sistemas de auditoría, certificación o acreditación de la calidad y sostenibilidad en el medio urbano<sup>3</sup>, requiere de unidades básicas de organización para poder cuantificar y ordenar los procesos y condicionantes de esta nueva concepción. Se establece que los parámetros de evaluación de los indicadores y condicionantes pueden variar en función del ámbito o unidad territorial de estudio con el propósito de dar versatilidad al sistema y poder incluir diferentes escalas de evaluación.

Las unidades básicas de organización identificadas son la ciudad, el barrio o unidad espacial similar y la unidad territorial mínima. Barrio (al que se le asigna un ámbito de influencia de 600 m de radio), como el espacio de pertenencia, esencia de la realidad urbana, que dispone de *servicios y equipamientos de proximidad y acoge también determinados equipamientos de ciudad, referentes para el conjunto de la ciudadanía*. La supermanzana como unidad territorial mínima, de 400x400 m de lado (equivalente a 16 ha y 300 m de radio), dimensiones adecuadas para los desplazamientos a pie, constituye el *escalón mínimo para la organización y funcionalidad urbana, para garantizar la proximidad a actividades comerciales de uso cotidiano, a espacios de estancia o a algún equipamiento de proximidad*.

<sup>1</sup> la Guía metodológica para los sistemas de auditoría, certificación o acreditación de la calidad y sostenibilidad en el medio urbano, liga la habitabilidad a la optimización de las condiciones de la vida urbana de personas y organismos vivos y a la capacidad de relación entre ellos y el medio en el que se desarrollan.

<sup>2</sup> Concepto de sostenibilidad que se entiende vinculado a la reducción de los costes ambientales y sociales del metabolismo de la sociedad y el respeto de los límites admisibles por el planeta (cuya huella ecológica fue superada por 1ª vez en la década de los 80 del S. XX) y por la propia sociedad. En línea con lo recogido en el Libro Blanco del Planeamiento Urbano Sostenible, 3. Metodología 3.1. Sostenibilidad versus insostenibilidad: ... *La sostenibilidad tiene que ver con los costes ambientales y sociales del metabolismo de la sociedad y los límites admisibles por el planeta y por la propia sociedad*.

<sup>3</sup> Rueda Palenzuela, S. 2012. Editado por el Centro de Publicaciones Secretaría General Técnica, Ministerio de Fomento. 2012.

Mínguez<sup>4</sup> propone estructurar los desarrollos urbanos lineales mediante lo que denomina un sistema de polinúcleos sostenibles, a fin de organizar la ciudad en núcleos autónomos sostenibles, para los que estima un radio de 350-400 m. Son unidades urbanas a escala del peatón, que concentran las necesidades imprescindibles de la vida cotidiana del ciudadano, conectadas entre sí con redes de transporte público, y que conforman una entidad urbana de un tamaño superior a la que denomina Distrito, con radio aproximado de 2.000 m.

El Estudio sobre Barrios Vulnerables<sup>5</sup>, requiere de la identificación de Áreas Estadísticas Vulnerables que han de reunir entre otros condicionantes, aglutinar en espacios urbanos reales a una población de entre 3.500 y 15.000 habitantes, y dentro de los que se delimitan los barrios vulnerables como un conjunto de cierta homogeneidad y continuidad urbanística, que se corresponda con una continuidad física y morfológica.

**5º. Identificar las áreas de actuación y el conjunto de criterios e indicadores** que permitan una valoración cuantitativa y/o cualitativa del espacio analizado, identificando fortalezas, debilidades y oportunidades, proporcionando una imagen global que permita definir las líneas de actuación para su regeneración.

Criterios de sostenibilidad<sup>6</sup> que en parte podrán deducirse a partir de los análisis ya realizados a nivel estatal y autonómico, desde el punto de vista normativo, de recomendaciones, Certificaciones y Manuales, etc. Estos criterios podrán evaluarse mediante indicadores adaptados al caso concreto del territorio específico.

**6º. Definir un marco de trabajo propio que incorpore áreas, criterios e indicadores de análisis**, con la capacidad de evaluar y plantear estrategias de regeneración integrada para el espacio turístico litoral. Se estima que este Método propio, debe diseñarse desde la **perspectiva de género**, ligada al concepto de habitabilidad y a la optimización de la calidad de vida urbana de las personas y, desde la perspectiva de tres elementos considerados clave<sup>7</sup>: el **cambio climático** y la previsión de medidas para mitigar<sup>8</sup> sus efectos; la **salud**, que en el medio urbano implica posibilitar que barrios o unidades básicas de organización dispongan de los equipamiento de proximidad<sup>9</sup> necesarios para la vida cotidiana, incluyendo además comercios, espacios públicos y zonas verdes, accesibles en desplazamientos a pie y para personas con distintas capacidades o edades; y la **eficiencia**, entendida como la disminución del consumo de suelo, energía, agua, materiales (aspirando al objetivo último de cerrar sus ciclos) y la reducción drástica del transporte de personas, mercancías o energía, manteniendo como mínimo el mismo nivel de confort.

Las particularidades de los espacios turísticos litorales en cuanto a su posición geográfica, morfología urbana, sus actividades económicas y estructura social, hacen que estos elementos clave adquieran especial relevancia. Así sucede con los efectos del cambio climático, ya evidentes en el borde litoral, con la pérdida de superficie de playas derivada de la subida del nivel del mar, la alteración del régimen de lluvias, o el incremento de las temperaturas; o con la salud, en un ámbito en el que abundan las urbanizaciones residenciales aisladas, carentes de todo equipamiento de proximidad y de espacios de convivencia, en las que la población, de muy diversa procedencia, no tiene contacto ni arraigo con el lugar; o con la eficiencia, en un ámbito en el que, por la propia configuración urbana dispersa, los desplazamientos se producen mayoritariamente en vehículo privado dada la ausencia (imposibilidad en algunos casos) de un transporte público eficiente, y en el que la concentración de población en épocas estivales y la propia actividad turística generan unos consumos desorbitados de agua, energía o de producción de residuos.

---

<sup>4</sup> Estrategias de actuación en desarrollos urbanos lineales. Aciertos y errores en espacios urbanos de la región de Murcia. Greencities (2014). Málaga.

<sup>5</sup> dirigido por Hernández Aja (2012), realizados con el Censo de los años 1991, 2001 y la adenda de 2006, por la Sección de Urbanismo del Instituto Juan de Herrera de la UPM; (DUyOT de la ETSAM), mediante convenios firmados con los ministerios de Fomento y Vivienda y recogidos en el Observatorio de Vulnerabilidad Urbana de España.

<sup>6</sup> Libro Blanco del Planeamiento Urbano Sostenible. Decálogo a favor de un urbanismo más sostenible.

<sup>7</sup> Definición y elementos tratados en el Manual de Diseño Bioclimático Urbano de Hernández Aja, A., Fariña Tojo, J., Fernández, V. y otros, 2013.

<sup>8</sup> cambios en los usos del suelo, contar con los servicios de los ecosistemas naturales y organización de la sociedad civil para el caso de catástrofes. Manual de diseño bioclimático urbano

<sup>9</sup> Definidos como instalaciones polifuncionales de titularidad pública que prestan servicios de carácter educativo, lúdico, social, deportivo, etc., con cierto nivel de integración y polivalencia. Dinamizan un entorno cercano de territorio y habitantes, dan respuesta a las demandas básicas de los ciudadanos, y favorecen el desarrollo personal y participativo de los mismos. En su gestión deben caracterizarse por una calidad del servicio y por la facilidad de control y mantenimiento de sus instalaciones. Fuente: <http://www.sevilla.org/plandesevilla/>

A partir de este marco general, se definirán las áreas de análisis, los criterios de sostenibilidad e indicadores de evaluación más adecuados para el espacio turístico litoral, estimándose en una primera aproximación, que se han de contemplar al menos:

- 1. Metabolismo Urbano, gobernanza y cohesión social
- 2. Transporte y movilidad sostenible
- 3. Espacio público y tratamiento del frente litoral
- 4. Edificación residencial y hotelera
- 5. Turismo sostenible con el litoral
- 6. Protección del patrimonio cultural, natural y paisajístico costero

**7º. Validación del Método**, con su aplicación en barrios/ unidades autónomas identificados como unidades básicas de organización, definidas como caso de estudio, a fin de comprobar si las áreas de análisis, criterios e indicadores, incluidos en la Metodología propuesta, se ajustan a la realidad observada y si es posible su aplicación en los diferentes contextos que se identifican en un territorio conformado por núcleos turísticos originales, colmatados, e insertos en un entramado difuso, fundamentalmente de urbanizaciones turístico-residenciales inconexas, estructuradas en torno a un eje viario.

## 2. METODOLOGÍA

Se estima que para la consecución de los objetivos de esta investigación es necesario establecer una metodología de trabajo, entendida como el establecimiento de un proceso secuencial y sistematizado de investigación, que incluya la definición detallada en cuanto a la forma en que se va a desarrollar este proceso, trabajando a partir de ese momento siguiendo las pautas establecidas. Así, partiendo del objetivo principal definido, desglosado para su consecución en objetivos específicos, se han de establecer los recursos técnicos y prácticos adecuados a la investigación, para alcanzarlos.

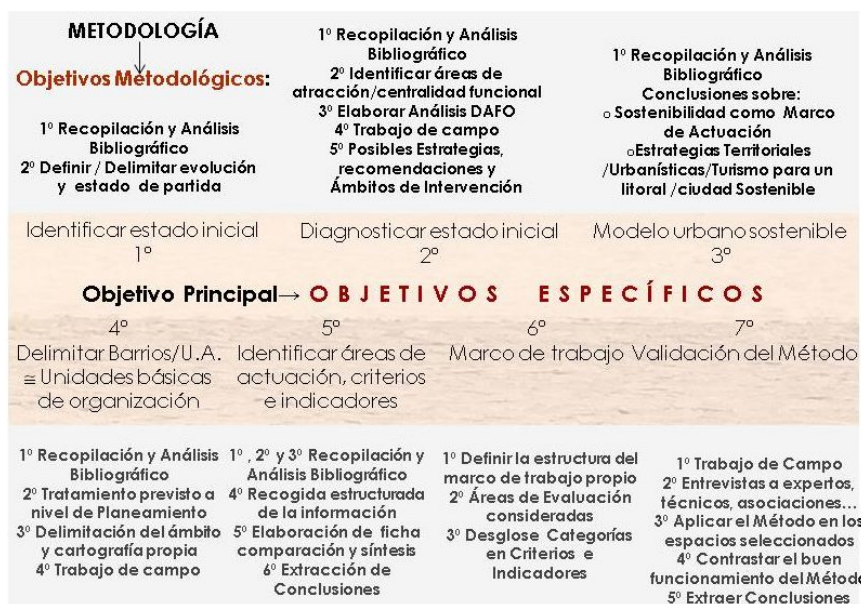


Gráfico.1. Estructura Objetivo Principal- Objetivos específicos-Objetivos Metodológicos. Elaboración propia.

El procedimiento seguido para elaborar la metodología de trabajo en esta investigación consiste en plantear de forma detallada, para cada objetivo específico definido, los objetivos metodológicos (herramientas, técnicas, recursos bibliográficos, prácticos, etc.) que se estimen necesarios y que hagan viable su consecución, facilitando con ello, además, la definición del cronograma para la investigación.

En nuestro caso, la investigación tiene un carácter documental, de recolección de datos; un apartado de análisis y análisis comparado; y una investigación de campo, que ha de incluir entre otros, trabajos de observación y toma de datos, entrevistas con técnicos municipales, expertos, asociaciones ciudadanas, etc.

## 3. CASO DE ESTUDIO

### 3.1. Introducción

La primera cuestión al abordar el análisis del espacio turístico litoral del Mediterráneo peninsular sería plantearse qué tiene de singular este territorio, sin duda la respuesta inmediata es su condición de litoral,

de ecotono, espacio de transición tierra-mar en el que se reúnen elementos geográficos, condiciones climáticas, paisajísticas, etc., únicos, como también lo son determinados modelos de asentamientos urbanos, infraestructuras, concentraciones demográficas, actividades económica, legislaciones, etc., no reproducibles en un territorio interior.

Si analizamos la actividad turística de este litoral, se constata que el medio físico que lo conforma funciona además de como soporte como recurso del turismo, fundamentalmente por tres factores: la benignidad de su clima, su relieve y en consecuencia la diversidad y riqueza del paisaje y, finalmente, la variedad de su vegetación. Aspectos que por su contraste con las rigurosas condiciones climáticas de centro y norte de Europa, se constituyen en atractivos determinantes para unos visitantes provenientes mayoritariamente de esas latitudes, siendo claves “para explicar tanto el turismo reglado como el residencial y, en definitiva, la intensa actividad inmobiliaria y la globalización de su mercado en algunos sectores de las costas andaluzas” (Villar Lama, 2011:90), consideración que en este trabajo se estima extensible para todo el litoral mediterráneo peninsular.

Así, a pesar del singular valor natural de este territorio, fundamental para salvaguardar su interés turístico, la perspectiva desarrollista con la que a mediados del S. XX se inicia su colonización mantenida, se puede decir, hasta la fecha, ha formalizado un continuo urbano, fragmentado y monofuncional en gran parte de este litoral del que la CSO constituye un caso paradigmático como destino turístico maduro.

Frente a la situación de madurez y crisis frecuente en los destinos tradicionales del turismo de sol y playa de este ámbito litoral, las opciones de recuperación posibles pasan, o bien por la “tematización y ultra-especialización turística” o, por una segunda opción, con la que esta investigación se alinea, consistente en la transformación en ciudad de determinadas áreas turísticas maduras, como es el caso de la conurbación costasoleña, procurando atraer las actividades propias de la ciudad, superando el carácter monofuncional habitual de estos espacios e integrando los servicios lúdicos junto con el trabajo permanente (Pié Ninot, 2007)

El Espacio Turístico es por tanto entendido en nuestra investigación como aquel sustentado por un territorio dotado de unos atributos naturales especialmente atractivos para el visitante, que ha sido transformado para alojar y satisfacer las necesidades de ocio y recreo tanto de los turistas de sol y playa como del turismo residencial (cuyos protagonistas a menudo se convierten en residentes climáticos al alcanzar la edad de jubilación), así como para una nueva modalidad de trabajadores cuya forma de trabajo, sustentada por las redes y las telecomunicaciones les permite pasar buena parte de su tiempo en este litoral. Pero este espacio, como contrapartida, es también receptor de una población trabajadora, local o inmigrante, que se instala en él a la búsqueda de mejores condiciones de vida, empleándose como mano de obra en la construcción o el sector servicios, íntimamente vinculados con la actividad turística. Así, este entramado de origen turístico se ha transformado en buena medida en lugar de primera residencia para una población de muy diversa procedencia, que demanda y a la que hay que ofrecer los servicios y actividades propias de la ciudad, además de los equipamientos y servicios de ocio correspondientes a su origen turístico.

### **3.2. Punto de partida**

El proceso de colonización litoral con fines turístico-inmobiliarios ha seguido unas pautas similares en todo el ámbito del Mediterráneo peninsular, iniciándose en los núcleos costeros originales, que son rodeados por nuevos asentamientos y, en un avance sustentado por la N-340, eje litoral de Cádiz a Barcelona próximo a la playa, o en los viales que de ella pudieran partir hacia el interior, ocupando con asentamientos dispersos espacios de alto valor natural en un crecimiento vertiginoso tanto en número como en densidad. Este fenómeno queda descrito ya en su primera etapa de forma sincrética y certera: “a lo largo de más de una década, España ha contemplado cómo no sólo sus núcleos tradicionales, sus ciudades de siempre, han visto aumentar su superficie urbana e incrementado sus servicios de infraestructura, sino que, separados de aquellos, fuera de sus zonas de ensanche, han ido apareciendo nuevos núcleos o urbanizaciones particulares que no tienen ningún nexo de unión con el núcleo principal, como no sea el de pertenecer al mismo municipio y el de estar bajo la jurisdicción del mismo Ayuntamiento. Tales núcleos han aparecido principalmente en zonas de nuestro litoral, calificadas –sin duda, a consecuencia de ello- de turísticas” (Nasarre, 1972, citado por Mantecón, Huete y Mazón, 2009:1/9).

Así, estas nuevas “zonas turísticas”, en su extensión, fueron conformando una franja urbanizada continua que, siguiendo la línea de costa, englobaría a los centros urbanos tradicionales, quedando su prolongación hacia el interior supeditada a la existencia de infraestructuras viarias que la sustentaran y a las

particularidades orográficas que facilitaran o por el contrario impidieran el avance. Este desarrollo turístico, fue llevado a cabo “como un proyecto de anti-ciudad, sin previsiones de equipamientos para una hipotética población residente”, provocan en la actualidad “dificultades de agregación y salto de escala de las piezas mínimas<sup>10</sup> para generar economías urbanas, de construcción de ciudad” y “dificultan la aplicación de políticas de regeneración urbana y económica en las áreas turísticas en proceso de transformación” (Pié Ninot, 2013: 32).

Por tanto, en su uso como primera residencia, este entramado litoral de origen turístico presenta déficits de equipamientos y servicios respecto a los de la ciudad convencional, mientras que en sus núcleos urbanos originales se identifican áreas o barrios en condiciones de vulnerabilidad<sup>11</sup> convertidos en lugar de residencia para la población local e inmigrantes por motivos laborales, dado los precios más accesibles de las viviendas, siendo su presencia relevante en la franja litoral entre Málaga y Girona. Se estima que aproximadamente el 20,3% de las ciudades con áreas vulnerables en 2001 y el 33,9% en 2006 se situaban en este tramo.

Partiendo de estas circunstancias resulta de interés una investigación que permita establecer las bases para la regeneración integrada del espacio turístico litoral para manteniendo esta actividad, y a partir de su evaluación, procurar su transformación en tramas complejas, con capacidad para funcionar como espacios de residencia permanente.

### **3.3. La Costa del Sol Occidental como caso de estudio del espacio turístico litoral**

Hasta mediados del S. XX el espacio costero malagueño estuvo vinculado a la actividad agraria, manteniendo gracias a ello su paisaje agrícola pero, como contrapartida, también su situación de subdesarrollo económico. A nivel urbano, este territorio quedaba configurado por una serie de pequeños núcleos costeros de trama irregular, ocupados por un modelo de vivienda tradicional. Con estas condiciones de partida -territorio apenas transformado y ausencia de una actividad productiva potente-, la transformación del litoral, sometido a la fulminante expansión del turismo de masas, no encontraría obstáculo alguno y sí los mejores recursos para esta nueva actividad, clima, paisaje, playas, etc.

Desde el ámbito gubernamental, las estrategias franquistas para la atracción de los anhelados visitantes internacionales procuraron la mejora de nuestras comunicaciones con el exterior, traducida en un ventajoso acortamiento de las distancias temporales entre Centro y Norte Europa y las costas española. En el caso de la Costa del Sol se propicia la ampliación y la internacionalización del aeropuerto de Málaga<sup>12</sup>, la entrada en funcionamiento de la N-340, a mediados de los años 50, como vía de reparto y casi único medio para llegar hasta los desarrollos turístico-residenciales que van jalonando progresivamente esta infraestructura, imponiendo por tierra el dominio casi absoluto del automóvil privado y limitando el transporte público prácticamente a la línea ferroviaria de cercanías Málaga- Fuengirola<sup>13</sup>.

Con estos ingredientes, el turismo tendría una incidencia masiva y repentina en la transformación de la Costa del Sol, inicialmente entre Torremolinos y Marbella, transformando el paisaje y barriendo la estructura agraria anterior, en una nueva configuración constituida por manchas de urbanizaciones implantadas de forma no homogéneas sobre el territorio, fruto de un crecimiento urbanístico caótico, quedando su morfología influenciada por su posición respecto al aeropuerto y la cercanía de Málaga, principal núcleo administrativo y de negocio (García Manrique y Ocaña Ocaña, 1982).

---

<sup>10</sup> “mínima expresión de aquello que es capaz de hacer atractivo un lugar y dar cobijo al visitante (...) tesela mínima del puzle territorial que dibuja el turismo” (Pié Ninot, 2013: 32). Considerando el autor como aspecto básico de partida para poder formular soluciones a los problemas de la ciudad turística obsolescente y la necesidad de su complejización, el debate sobre las condiciones de partida y transformación de estas piezas mínimas del turismo.

<sup>11</sup> deducidas del Estudio sobre Barrios Vulnerables de España dirigido por Agustín Hernández Aja, realizados con el Censo de los años 1991, 2001 y la adenda de 2006, por la Sección de Urbanismo del Instituto Juan de Herrera de la Universidad Politécnica de Madrid (DUyOT- ETSAM). Incluido en el Observatorio de Vulnerabilidad Urbana del Ministerio de Fomento. La vulnerabilidad se clasifica como socio-demográfica, socio-económica, residencial y subjetiva, siendo los indicadores de la misma la tasa de paro, el porcentaje de población analfabeta y sin estudios así como las carencias en las viviendas para Censo de Población y vivienda de 1991 y 2001, y el porcentaje de población inmigrante en la Adenda de 2006.

<sup>12</sup> Inaugurado en 1919 y puerta de entrada a partir de octubre de 1959, con la llegada del primer vuelo chárter, del deseado turismo de masas europeo.

<sup>13</sup> surgida con fines comercial a principios del S. XX, y utilizada con fines turísticos locales desde la posguerra, incorpora al aeropuerto de Málaga a partir de 1975.

Aunque en este desarrollo ha predominado desde su origen la iniciativa privada, algunas de las urbanizaciones más importantes surgirían de la catalogación como Centros de Interés Turístico Nacional<sup>14</sup> - CITN- del territorio que las sustenta, como iniciativa pública cuya finalidad era propiciar el desarrollo de áreas turísticamente poco desarrolladas o potenciar otras ya consolidadas, intentando vincular en este proceso desarrollo turístico y ordenación del territorio, cumpliendo al mismo tiempo con las expectativas económicas depositadas en esta actividad (Galiana y Barrado, 2006).

Según los datos de estos autores, en la CSO se previeron 123.906 plazas, (el 26,12 % de total de las plazas andaluzas y el 14% del total a nivel nacional) a materializar en los Centros de Nueva Andalucía (1964) y Pinomar (1965) en Marbella; Benahavís-Campanes (1968) en Benahavís; y Torremuelle (1967) en Benalmádena. Estos Centros fueron el germen de la actual conurbación litoral costasoleña, al igual que sucedería en otras Comunidades, especialmente del frente costero mediterráneo.

Así, se podría considerar que “los CITN configuran un esquema de áreas atractivas para el turismo y a su vez un mapa que orienta inversiones mediante ayudas financieras, que coadyuva posteriormente a desarrollar unos determinados enclaves dentro o fuera de esta Ley” (Villar Lama, 2011: 96).

Fruto de este proceso continuado, la Costa del Sol Occidental contaba en 2010 con 116.128 plazas turísticas regladas, mientras que las estimaciones para la oferta no reglada se situaban en una horquilla entre las 450.000 y las 600.000 plazas. Esta situación de predominio de la oferta turística residencial, a partir de la apuesta por la vivienda como forma de alojamiento turístico (negocio inmobiliario), surgida en los últimos 25 años, coincide en este litoral con la tendencia a la diversificación del producto con el incremento de la oferta complementaria (turismo de golf, turismo náutico, turismo de salud, de congresos y eventos, etc.) (Navarro Jurado, 2012).

La nueva forma mayoritaria del turismo residencial evidencia su consideración “como una opción para la extracción de rentas de la edificación y venta del territorio como un fin en sí mismo, y no con el objeto de crear espacios turísticos productivos (...). Las consecuencias de esta concepción del desarrollo turístico de construcción cuantitativa son evidentes, cuando se compara el total de plazas hoteleras ofertadas con el enorme volumen de oferta de potencial uso turístico, asociada a la oferta de chalets o apartamentos y segundas residencias, no registradas como plazas turísticas, que acaparan la mayor parte de la oferta (...)” (Navalón, 1999 :163,164)

Así, actualmente este litoral, profundamente antropizado, queda ocupado por una trama urbana con uso principal residencial, aunque decreciente en la medida que ésta se hace más compleja al aumentar la presencia de infraestructuras, los usos comerciales, industriales, de ocio, etc.

Costa del Sol Occidental	Suelo urbanizado		
Año	1956	1998	2006
Usos	Ha	Ha	Ha
E.Residencial	174,4 (80,7 %)	6.630 (62,0 %)	8.215,5 (55,0 %)
Zona Industrial	7,9 (3,7 %)	381,1 (3,6 %)	648,7 (4,3 %)
Infraestructuras y Equipamientos	19,8 (9,2 %)	641,4 (6,0 %)	888,6 (5,9 %)
E. Residual y/o Transición	11,8 (5,5 %)	1.930,5 (18,1 %)	3.270,8 (21,9 %)
E. Libres, ocio y deporte	2,3 (1,1 %)	1.104,1 (10,3 %)	1.913,6 (12,8 %)
Total Comarca Costa del Sol Occidental	217,8 Ha	10.706,6 Ha	14.986,0 Ha
Total provincia de Málaga	1.961 Ha	20.879 Ha	27.168 Ha
Total litoral andaluz	8.685,7Ha	60724,3 Ha	75.178,9 Ha

**Gráfico.2. Distribución de usos en la franja urbanizada del litoral de la Comarca de la Costa del Sol. Elaboración propia a partir de datos Villar Lama (2011).**

Tras la práctica total transformación de la primera línea de playa, este entramado se ha extendido, subiendo hacia el pie de monte, adentrándose hasta 5 Km de la costa. El porcentaje de ocupación es muy relevante, tal y como recoge la tabla siguiente:

<sup>14</sup> figura de la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional (aprobada en 1963, vigente hasta 1991)



Provincia Málaga	Costa del Sol Occidental	
< 500 m	0- 500 m	
1956: 41,6%	2006	Torremolinos 74,62 %; Benalmádena 85,71 %; Fuengirola 79,82 %; Mijas 88,95 %; Marbella 80,79 %;Estepona 71,25 %; Casares 77,48 %; Manilva 67,01 %
1998: 22,9 %		
2006: 20,1%		
500-1000 m	500-1000 m	
1956: 18,8%	2006	Torremolinos 92,27 %; Benalmádena 78,22 %; Fuengirola 81,28 %; Mijas 68,80 %; Marbella 81,51 %; Estepona 51,99 %; Casares 68,78 %; Manilva 58,61 %
1998: 18,0%		
2006: 17,8%		
1000-2000 m	1000-2000 m	
1956: 19,3%	2006	Torremolinos 55,26 % ;Benalmádena 71,93 %; Fuengirola 50,27 %; Mijas 49,55 %; Marbella 63,38 %; Estepona 43,94 % Benahavís 90,39 %; Casares 64,58 %; Manilva 27,89 %
1998: 25,6%		
2006: 26,1%		
2000-3000 m	2000-3000 m	
1956: 10,3%	2006	Torremolinos 7,68 %; Benalmádena 42,86 %; Fuengirola 75,66 %; Mijas 41,90 %; Marbella 37,10 %; Benahavís 67,11 %; Estepona 32,74%; Casares 58,63 %; Manilva 7,0 %
1998: 15,9%		
2006: 17,4%		
3000-5000 m	3000-5000 m	
1956: 10,0%	2006	Torremolinos 6,89 %; Benalmádena 4,56 %; Mijas 27,90 %; Marbella 13,43 %; Benahavís 43,14 %; Estepona 8,42 %; Casares 12,82 %;Manilva 5,59 %
1998: 17,6%		
2006: 18,6%		

**Gráfico.3. Ocupación por franjas del litoral de los municipios costasoleños en 2006 (superficie transformada/superficie total de la franja analizada del municipio); evolución de la provincia entre 1956 y 2006. Elaboración propia sobre datos Villar Lama (2011).**

### 3.3.1. Análisis del entramado urbano-turístico entre Torremolinos-Marbella

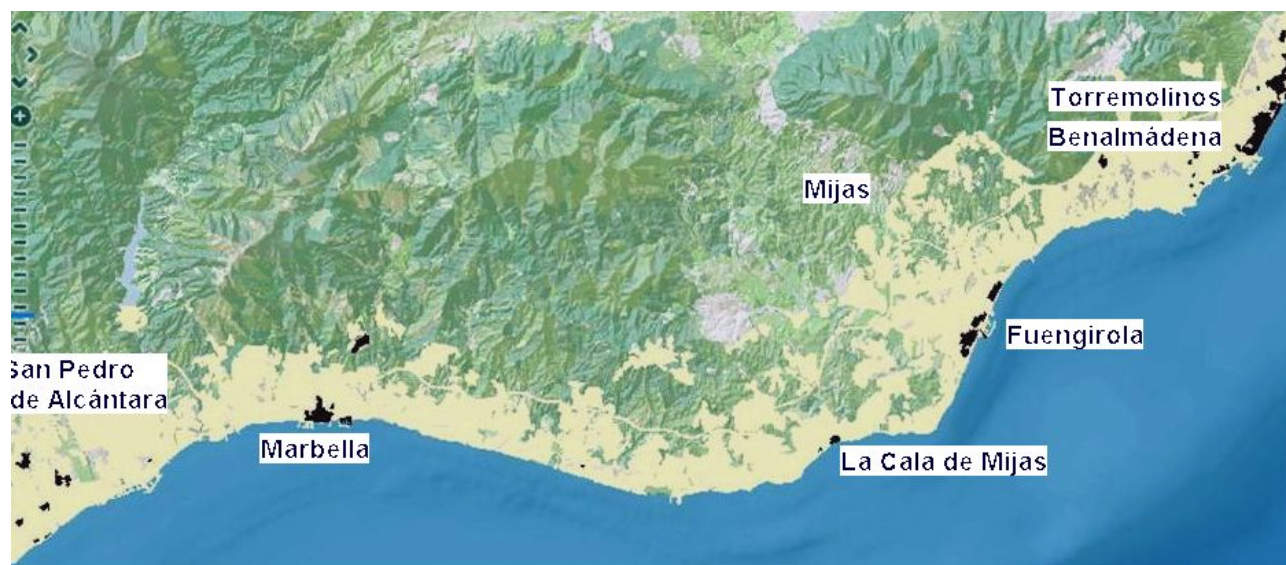
Esta investigación se acota, dentro del entramado litoral costasoleño, en el tramo entre Torremolinos y Marbella, incluyendo los municipios de Benalmádena, Fuengirola y Mijas. La elección responde a su condición de núcleos primigenios del turismo en esta costa, focos de dos situaciones diferenciadas a nivel de asentamientos así como en cuanto a la población que los ocupa:

1º. Una primera situación constituida por los núcleos litorales de Torremolinos, Benalmádena-Costa y Fuengirola, más próximos al aeropuerto, que conforman la primera conurbación de la CSO a partir del crecimiento de estos núcleos urbanos y de la ocupación de la primera línea costera con una trama compacta con edificación en altura. Posteriormente esta trama avanza sin interrupción, en una cota intermedia, por Benalmádena-Costa y Arroyo de la Miel, quedando ambas conurbadas, uniendo población trabajadora y turistas. Finalmente se extiende hasta que las estribaciones de la sierra llegando al mar la dispersa en conjuntos de urbanizaciones dispuestas hacia el interior (García Manrique, 2000).

2º. Una segunda situación localizada entre núcleos de la franja litoral, ocupada con un modelo más extensivo y más consumidor de recursos, configurado por manchas dispersas de urbanizaciones residenciales turísticas. Su implantación se inicia entre los núcleos de **Mijas Costa y Marbella** en la década de los 60; en menor grado y en fases posteriores en Estepona, Casares y Manilva. En 1996, justo antes del último boom inmobiliario, se contabilizaban 325 urbanizaciones de dimensiones y calidades diferentes (Navarro Jurado, 2000).

El proceso de ocupación comienza con la colonización de los espacios más cercanos al mar con un modelo de crecimiento en rosario de urbanizaciones aisladas, con funcionamiento autónomo, dependientes de uno o máximo dos conexiones con la N-340 (Galacho, 2009). Posteriormente el proceso se extiende hacia el interior, con nuevos emplazamientos con vistas pero alejados del mar, dispuestos en torno o cercanos a un campo de golf como valor añadido desde el punto de vista de la actividad inmobiliaria. Así, en los últimos veinticinco años los campos de golf, 43 de los 64 de la provincia, han puesto en el mercado espacios del interior sin vistas al mar (Navarro Jurado, 2012).





**Gráfico.4. Costa del Sol Occidental: Delimitación del ámbito de estudio: Torremolinos-Marbella.** Puntos oscuros: núcleos urbanos existentes en 1956. Franja litoral continua: extensión urbana en 2007. Flecha: profundidad del entramado urbano desde la línea costera hacia el territorio interior (en algunas zonas > 5km). Elaboración propia sobre base ortográfica de la Consejería de Medio Ambiente, Junta de Andalucía.

Como resultado de esta -durante años- floreciente economía, la Costa del Sol Occidental<sup>15</sup> -CSO-, se convertiría en foco de atracción para nuevos residentes, nacionales e inmigrantes por motivos laborales o climáticos, en una creciente concentración demográfica cuyos datos recientes -periodo 2003-2013- arrojan un crecimiento de la población censada en la comarca del 42,63 % frente al 20,23 % de media en la provincia de Málaga<sup>16</sup>. A fecha de 1 de enero de 2014, eran 519.769 los habitantes censados (densidad media de 646 hab/km<sup>2</sup>) de los que un 29,06%, -151.022- eran extranjeros, frente, al 15,6 % del conjunto de la provincia<sup>17</sup>. Así, el 59,6% de la población extranjera de la provincia residía en la Costa del Sol Occidental. Así, actualmente se puede decir que, al igual que otros ámbitos del mediterráneo peninsular, es un espacio producto de la globalización.

Si analizamos estos datos de población para los núcleos costeros elegidos como caso de estudio, se observa cómo existe un predominio de los extranjeros procedentes de la Unión Europea, que se desplazan a esta zona en muchos casos buscando como ya se ha indicado la benignidad de nuestro clima, siguiéndoles en proporción la inmigración sudamericana y africana cuyos motivos son casi exclusivamente laborales.

Costa del Sol Occidental -CSO- Población censada (01/01/2014)									
Municipio	Pobl. Censada (Hab)	Pobl. Extranjera Hab. (%)		Pobl. UE (27) Hab. (%)		Pobl. American (Hab./ %)		Pobl. Africana (Hab./ %)	
Torremolinos	67.353	14.905	22,1 %	8.200	55,01 %	1.998	13,40 %	2.206	14,80 %
Benalmádena	66.939	19.168	28,6 %	12.850	67,04 %	2.292	11,96 %	2.060	10,75 %
Fuengirola	75.856	26.073	34,4 %	16.765	64,30 %	2.880	11,05 %	3.086	11,83 %
Mijas	77.521	26.990	34,8 %	18.654	69,11 %	2.349	8,70 %	3.030	11,22 %
Marbella	138.679	35.155	25,3 %	16.003	45,52 %	7.050	20,05 %	5.576	15,86 %
Total	426.348	122.291	28,7 %	72.472	59,26 %	16.569	13,55 %	15.958	13,05 %
Provincia	1.621.968	253.408	15,6 %	143.366	56,57 %	37.823	14,93 %	40.392	15,94 %

**Gráfico.5. Población censada en la franja Torremolinos-Marbella de la Costa del Sol Occidental** Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes.

Dentro de los núcleos costeros seleccionados, el Estudio sobre Barrios Vulnerables de España, anteriormente reseñado, detecta áreas con esta condición en Torremolinos, Benalmádena y Fuengirola, así

<sup>15</sup> Comarca conformada por los municipios de Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas, Marbella, Benahavís, Estepona, Casares y Manilva

<sup>16</sup> Observatorio Socioeconómico de la Provincia de Málaga. Información Comarca de Costa del Sol Occidental. 2013.

<sup>17</sup> Población censada en Málaga a fecha de 01/01/2014: 1.621.968 habitantes; 253.408 extranjeros. Fuente: <http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/iea/resultadosConsulta.jsp?CodOper=6&codConsulta=69174>

como en Mijas, Marbella y San Pedro. Concretamente, los ámbitos vulnerables localizados en la franja costera entre Torremolinos y Marbella:

- Torremolinos (próximos al casco antiguo): Calvario, Calvario norte y Los Congresos, vulnerables por índice de paro en 2001; Los Congresos, vulnerable por índice de inmigrantes en 2006.
- Benalmádena (Costa): próxima al puerto, vulnerable por índice de inmigrantes en 2006.
- Fuengirola: el Boquetillo-San Cayetano, vulnerable por índice de estudios en 2001; el barrio Centro, próximo al puerto, vulnerable por índice de inmigrantes en 2006.
- Mijas (Costa): el barrio de las Lagunas, lindante con el Boquetillo de Fuengirola, vulnerable por índice de estudios en 2001.
- Marbella: el barrio de las Alvarizas, el núcleo-urbano y San Pedro, vulnerables por índice de paro en 1991; barrio de las Peñuelas-Divina Pastora y San Pedro, vulnerable por índice de estudios en 2001; zona Playa de La Fontanilla y San Pedro de Alcántara, vulnerable por índice de inmigrantes en 2006.

Nuestro análisis pone de manifiesto que constituyen, el 23,8 % de las identificadas en 2001 y el 20% de 2.006, dentro de las ciudades litorales entre Málaga y Girona.

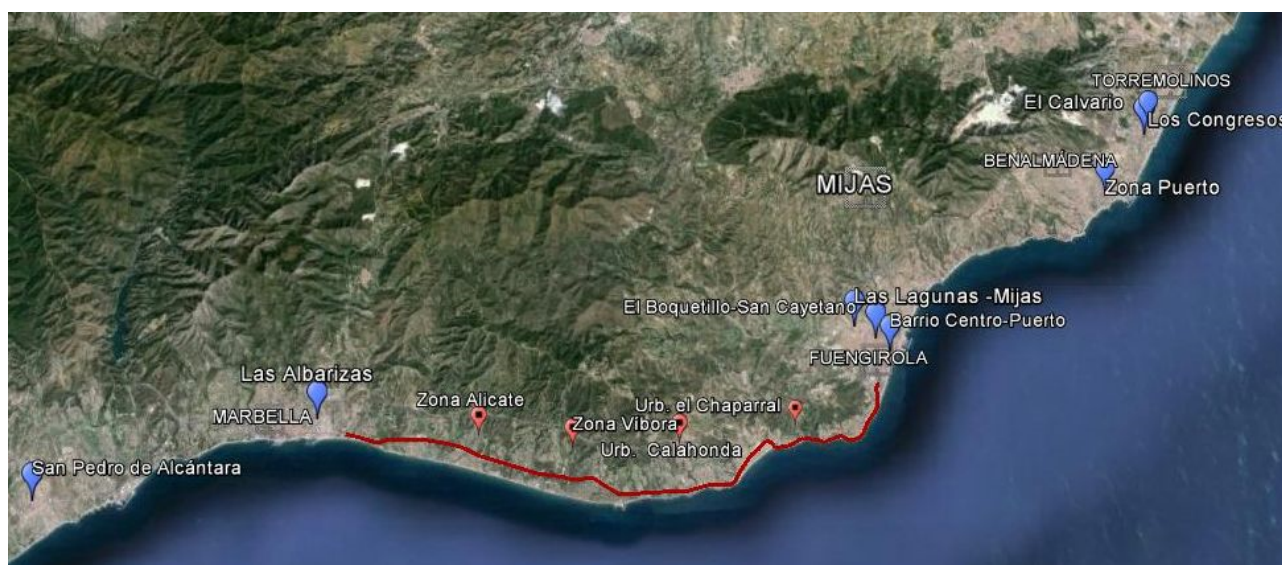


Gráfico.6. Zonas vulnerables en Torremolinos, Benalmádena-Costa, Fuengirola, Mijas, Marbella y San Pedro de Alcántara. Ámbito Urbanizaciones Residenciales Turísticas: Zona Alicate y Vibora en Marbella, Urbanización el Chaparral y Calahonda en Mijas Costa Fuente: Google Earth.

Si en los núcleos urbanos originales de la Costa del Sol Occidental se concentra la población inmigrante por motivos laborales, alejadas de estos, en las urbanizaciones residenciales con buenos estándares de calidad constructiva y ambiental, residen de forma mayoritaria los inmigrantes climáticos procedentes de la Unión Europea. Esta situación es extensible a todo el litoral mediterráneo peninsular (Batista y Natera, 2013).

Acotando nuestra escala de investigación, como primera aproximación en la delimitación de los casos de estudios, nos centraremos en la franja litoral de Urbanizaciones residenciales turísticas entre **Mijas Costa-Marbella** (que reúne prácticamente toda la casuística existente dentro del continuo litoral actual). En este proceso nos apoyaremos tanto en el Plan de ordenación del territorio de ámbito subregional como, especialmente, en los Planeas Generales de Ordenación Urbana municipales.

El orden y prioridad en el desarrollo de estas urbanizaciones turísticas, implantadas sobre un suelo habitualmente agrícola, se fundamentaba exclusivamente en el interés del agente inmobiliario o promotor de turno. Con este criterio y siguiendo como pautas la disponibilidad de un acceso rodado, la simplicidad en cuanto a la estructura de la propiedad así como su mejor posición respecto a la primera línea de mar o en todo caso contar con vistas, se fueron distribuyendo de forma aleatoria por el territorio.

En el municipio de **Mijas** (al igual que en el de Benalmádena), y a diferencia de los otros municipios de la Costa del Sol Occidental, su núcleo urbano tradicional, Mijas Pueblo, no ocupa una posición litoral. A pesar de contar con aproximadamente 11 Km de línea costera, las superficies de playa son escasas y por tanto también su funcionamiento como espacios de ocio ligado al turismo de sol y playa. Ésta es la causa por la que su oferta turística se ha especializado en el turismo residencial de extranjeros retirados, ligada a otros atractivos, como la riqueza de su medio natural, su paisaje, y unos precios inicialmente muy asequibles, según recoge su PGOU, que también describe cómo, tras una primera década de expansión turística, sin



apenas regulación urbanística, se identifica “la existencia de un sinnúmero de urbanizaciones residenciales turísticas, en trámite o en compás de espera, provenientes, no de una sectorialización previa de unidades de planeamiento con criterios urbanísticos, sino de la misma base del catastro agrícola, por predios rústicos completos o por aglutinación de propiedades”<sup>18</sup>.

Actualmente el Plan localiza tres franjas de urbanizaciones difusas en este territorio de accidentada orografía, a las que denomina cornisas, estructuradas por un exiguo sistema viario:

- **Sierra**, con la cornisa norte en torno al núcleo de Mijas y la carretera Benalmádena-Mijas-Coín, de la que cuelgan *urbanizaciones pedunculares* con un funcionamiento autónomo. En el extenso piedemonte de esta cornisa se localiza un nuevo modelo de ocupación turística, sobre suelo urbanizable programado, ocupando el catastro original de rústica, en forma de viviendas unifamiliares de baja densidad, descrito como un “modelo autónomo de turismo que busca la tranquilidad y una cierta vinculación con la naturaleza.”<sup>19</sup>
- **Río**, formado por las urbanizaciones que se apoyan en los campos de golf como motor de desarrollo.
- **Costa**, formado por el rosario de urbanizaciones aisladas que, apoyadas y conectadas exclusivamente por la N-340, ocupan la franja litoral de Mijas, entre la urbanización de Calahonda, al oeste, lindante con el término municipal de Marbella, y de La Esperanza, al este, lindante con Fuengirola. Constituyen un conjunto de urbanizaciones de calidad diversa, conformadas en una primera etapa preferentemente con viviendas unifamiliares aisladas y, en fases posteriores, con algunas edificaciones plurifamiliares y viviendas adosadas.

Según datos del PGOU, en 1991 la concentración de oferta de viviendas no principales era ya mayoritaria en este ámbito, aglutinando la Cala el 71% del total, que reparte entre el 48,7% de Calahonda y el 16% de el Chaparral. Núcleos ya catalogados en 1960, como asentamientos en el litoral con una concentración de escasamente 76, 40 y 90 viviendas.

## Mijas

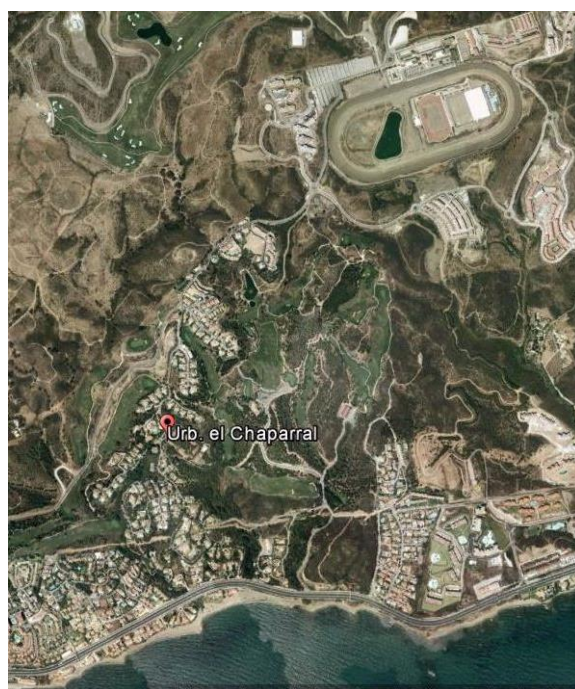
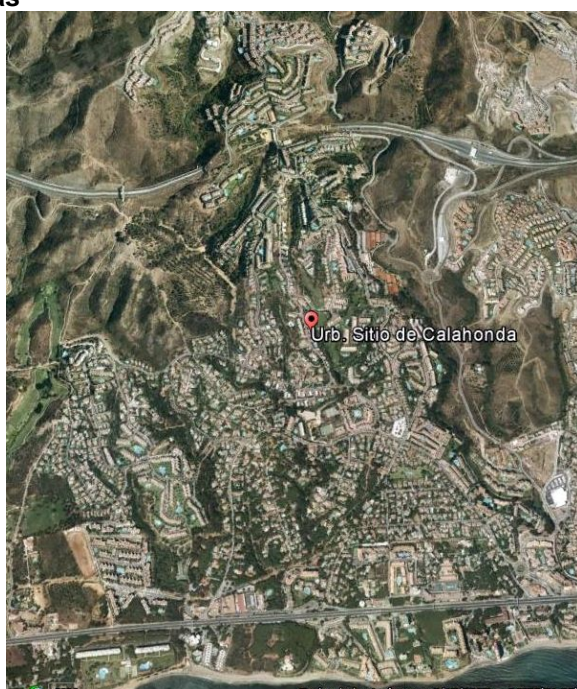


Gráfico.7. Ámbitos de estudios seleccionados dentro de la franja litoral Mijas Costa-Marbella; Ortofotos Urbanización El Chaparral y Sitio de Calahonda Fuente: Google Earth.

En esta investigación se analizarán la urbanización Sitio de Calahonda (lindante con el término municipal de Marbella) y El Chaparral, asentamientos representativos de este litoral, ya identificados en 1960. En ellos se concentran diversos equipamientos turísticos de relevancia, principalmente campos de golf así como el hipódromo, oferta complementaria para el turismo residencial.

<sup>18</sup> El Plan inicia su redacción en 1976 no siendo aprobado definitivamente hasta 1987; Texto Refundido PGOU Mijas. Noviembre 2013. Memoria justificativa.

<sup>19</sup> TR-PGOU.2013. Memoria Informativa, 1.7. Nuevos modelos autónomos de ocupación turística.

En el caso del municipio de Marbella, el PGOU identifica la Zona Litoral Este del término municipal, de aproximadamente 10 Km, lindante con Mijas, como Territorio Turístico. Al oeste de esta primera franja se localiza el núcleo urbano original de Marbella, también coronado por urbanizaciones que ascienden por el pie de monte. Al oeste de este núcleo, por la línea de costa, continúa el desarrollo de urbanizaciones hasta el río Verde y Guadalmina, lindante con el municipio de Estepona, donde continúan las urbanizaciones con similares características.

En esta investigación se analizará el denominado Territorio Turístico, en el sector oriental del municipio, conformado por urbanizaciones residenciales turísticas, establecimientos hoteleros, comerciales, recreativos, etc, Urbanizaciones que se agrupan en tres áreas: La Víbora; El Alicate; Río Real. De este espacio el Plan subraya la inexistencia de una vertebración o de una jerarquización de su trama urbana y su complemento con la ampliación equilibrada del suelo destinado a usos urbanos, que la complejizara, sin que se haya buscado la alternancia de espacios libres y zonas edificadas. Se reconoce que el modelo residencial turístico desarrollado en esta zona ha permitido una excesiva privatización del territorio, de forma que gran parte de su borde litoral se ha convertido en prácticamente inaccesible para la población en general.

Dentro de este ámbito se estudiarán las áreas de la Víbora, que engloba urbanizaciones como Cabopino, Artola alta, Samisol, Marbesa, etc.; y del Alicate con las de El Rosario, Costabella, Vistamar, Andasol, etc., por constituir las áreas de urbanizaciones residenciales turísticas primigenias de este litoral, a menudo demandantes de intervenciones para su regeneración.

#### **Marbella,**



**Gráfico.8. Ámbitos de estudios seleccionados dentro de la franja litoral Mijas Costa-Marbella. Plano de Situación catastral; Ortofoto Área la Víbora y el Alicate. Fuente: <http://sit.marbella.es/>**

#### **Conclusiones**

La investigación que se presenta, en fase inicial, tiene como objetivo principal la definición de un Método para la evaluación del espacio turístico litoral del mediterráneo peninsular, y la propuesta de estrategias para su regeneración integrada, a fin de dotarlo de los atributos de habitabilidad y eficiencia propios de un modelo urbano sostenible.

Como primeros pasos, se ha analizado el origen y la evolución del entramado turístico que, en íntima vinculación con la actividad inmobiliaria, han colonizado este litoral desde mediados del S. XX, impulsado por las políticas desarrollistas del momento. Se ha particularizado el estudio en la Costa del Sol Occidental, elegida como modelo paradigmático de lo acaecido en este territorio, constatándose el elevado grado de ocupación del litoral entre Torremolinos y Marbella. En 2006, según datos Villar Lama, (2011) la ocupación de la franja de territorio de 0 a 500 m, acotada desde el D.P.M.T., oscilaba entre el 74,62% de Torremolinos y el 88,95 % de Mijas para, en el tramo siguiente, de 500 a 1000 m, alcanzar el 92,3% en Torremolinos y superar el 81% en los casos de Fuengirola y Marbella.



Se constata además que la transformación del suelo para usos urbanos supera en diversos puntos de esta franja litoral los 5.000 m de profundidad, medidos desde la primera línea costera, saltando con ello el límite constituido por la Autopista AP-7, hasta poco tiempo atrás considerada frontera entre el suelo urbano y suelo natural sin alterar. Destaca en esta situación la primacía del uso residencial y el desequilibrio respecto al uso de espacios libres, ocio y deporte, en un territorio cuya economía se fundamenta en el turismo: 55% frente al 12,8 % en 2006.

Respecto a las características del entramado entre Torremolinos y Marbella, en el que un 28,7 % de la población censada era extranjera a fecha de 1 de enero de 2014, se detectan dos realidades que han de ser atendidas:

La conformada por los nodos originales, desarrollados en una trama urbana compacta que, desde el inicio de la actividad turística, han acogido a una importante cantidad de mano de obra nacional y también extranjera (en la Comarca de la Costa del Sol la población africana y americana censada suponía un 7,5 % del total de habitantes), que se instala en estas ciudades a la búsqueda de un empleo mejor remunerado, en la construcción o el sector servicios, ocupando barrios modestos con viviendas accesibles.

La segunda situación en la Costa del Sol Occidental queda conformada por un modelo de crecimiento en rosario de urbanizaciones residenciales turísticas que ocupan la franja de territorio entre los núcleos urbanos originales, con un funcionamiento autónomo, aisladas y dependientes para todo desplazamiento de uno o máximo dos conexiones con la N-340. En ellas diversos autores y los datos del propio Censo de 2011 sitúan a la población procedente de la Unión Europea, mayoritariamente inmigrantes climáticos retirados, con alto poder adquisitivo. En este ámbito, la población extranjera censada, original de la UE (27), suponía el 17,7 % del total de habitantes en estas circunstancias.

Los datos obtenidos en este primer análisis apoyan el interés de iniciar un estudio que aborde en profundidad las condiciones que rodean y las necesidades específicas de regeneración integrada de los núcleos turísticos tradicionales del litoral mediterráneo peninsular. Se seleccionan en la Costa del Sol Occidental, para un análisis pormenorizado, los ámbitos catalogados como vulnerables<sup>20</sup> dentro de la franja Torremolinos-Marbella. Se subraya su peso, estimándose que, dentro de la franja Málaga-Girona, suponen el 20% del total de las ciudades litorales, identificadas en 2.001 y el 23,8 % de las de 2.006.

Finalmente, se han identificado las áreas de urbanizaciones residenciales turísticas que se pretende someter a un análisis exhaustivo, descendiendo de la escala territorial a la escala urbana puesto que un análisis a escala urbana permitirá identificar las unidades aisladas, urbanizaciones turísticas y/o residenciales, cerradas en sí mismas, en las que apenas existen espacios públicos de relación o equipamiento comercial de cercanía para sus residentes y menos para compartir con otras urbanizaciones vecinas (González, de Lacour y Loren, 2014). Aspectos que serán evaluar en los próximos pasos previstos para esta investigación.

## **Bibliografía**

ANTÓN CLAVÉ, S., BLAY BOQUÉ, J., CAMPA PLANAS, F. y otros. (2012). *10 Lecciones sobre turismo. El reto de reinventar los destinos*. Barcelona: Planeta.

BATISTA ZAMORA, A.E., NATERA RIVAS, J.J. (2013). Extranjeros en la Costa del Sol Occidental: diferenciación residencial y caracterización de su distribución espacial. Revista *Cuadernos Geográficos*, (Granada). Vol 52, 1. <http://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/934> Consultado (06/11/2014).

CARVAJAL GUTIÉRREZ, C., CORPAS ALBA, J. (2005). Pautas residenciales de los extranjeros en los municipios andaluces. Revista *Baética. Estudios de Arte, Geografía e Historia* (Málaga) 27, 79-95. <http://dialnet.unirioja.es/servlet/revista?codigo=191> Consultado (19/10/2014).

FARIÑA TOJO, J., NAREDO, J.M. (2010). *El Libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español*. Madrid: Ministerio de Vivienda.

---

<sup>20</sup> deducidas del Estudio sobre Barrios Vulnerables de España dirigido por Agustín Hernández Aja

GALACHO, B. (2009). Reflexiones acerca del modelo territorial desarrollado en la Costa del Sol Occidental. *Revista Baética. Estudios de Arte, Geografía e Historia* (Málaga) 31, 97-114. <http://dialnet.unirioja.es/servlet/revista?codigo=191> Consultado (19/10/2014).

GARCÍA MANRIQUE, E. OCAÑA, C. (1982). La organización espacial de la costa mediterránea andaluza. *Revista Baética, Estudios de Arte, Geografía e Historia* (Málaga) 5,15-57. <http://dialnet.unirioja.es/servlet/revista?codigo=191> Consultado (12/10/2014).

GONZÁLEZ, P., DE LACOUR, R., LOREN, M. y otros. (2014). *Costa-Grafiás. El Litoral turístico como sistema de diferencias. La Costa del Sol*. Sevilla: Universidad de Sevilla.

HERNÁNDEZ AJA, A., FARIÑA TOJO, j., FERNÁNDEZ, V. y otros. (2013). *Manual de diseño bioclimático urbano. Recomendaciones para la elaboración de normativas urbanísticas*. <http://oa.upm.es/15813/> Consultado (07/02/2014).

HERNÁNDEZ AJA, A. (2009-2011), director del *Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables en España de 1991, 2001 y Adenda de 2006*. Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, ETSA-Universidad Politécnica de Madrid, por convenios firmados por la Sección de Urbanismo del Instituto Juan de Herrera con los ministerios de Fomento y Vivienda.

MANTECÓN, A., HUETE R. y MAZÓN, T. (2009). Las urbanizaciones europeas. Una investigación sobre las nuevas sociedades duales en el Mediterráneo. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Vol. XIII, 301. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-301.htm> Consultado (27/10/2014).

NAVALÓN GARCÍA, R. (1999). Caracterización del Espacio Turístico Residencial del Litoral Valenciano. *Boletín de la A.G.E.* 28,.161-177. <http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/20472> Consultado (22/04/2015).

NAVARRO JURADO, E. (2000). *Aplicaciones Metodológicas sobre la Evaluación de la Capacidad de Carga en la Costa del Sol Occidental: Infraestructura Básica y Percepción de la Demanda*. Tesis Doctoral Málaga: Universidad de Málaga. [www.biblioteca.uma.es/bbl/doc/tesisuma/16283326.pdf](http://www.biblioteca.uma.es/bbl/doc/tesisuma/16283326.pdf) Consultado (11/07/4).

\_ (2012). *La Costa del Sol y el Plan Qualifica, ¿renovación de un destino maduro?* En J. F. Vera Rebollo, I. Rodríguez Sánchez, (eds.) *Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas costeras*. Marco de Análisis, Procesos, Instrumentos y Realidades (201-216). Valencia: Universidad de Valencia.

PIÉ NINOT, R. (2007). *Ahora toca hacer ciudad. Parte 3: Las Políticas de Gestión en la Ciudad de Baja Densidad*. En F. Indovina (Coord.) *La Ciudad de Baja Densidad. Lógica, gestión y contención* (453-480). Barcelona: Diputación de Barcelona.

PIÉ NINOT, R.; ROSA JIMÉNEZ, C. J. NOGUEIRA BERNÁRDEZ, B. (2013). *Turismo Líquido*. Editado por Instituto Hábitat Turismo Territorio a través de Iniciativa Digital Politécnica (UPC) Universidad Politécnica de Cataluña y Universidad de Málaga. <http://upcommons.upc.edu/llibres/handle/2099.3/36559> Consultado (15/04/2015).

RUEDA PALENZUELA, S. (2012). *Guía metodológica para los sistemas de auditoría, certificación o acreditación de la calidad y sostenibilidad en el medio urbano*. Madrid: Centro de Publicaciones Secretaría General Técnica, Ministerio de Fomento.

VILLAR LAMA, A. (2011). *Territorio, turismo y paisaje: el proceso de urbanización en el litoral de Andalucía. El papel de los campos de golf*. Tesis Doctoral Sevilla. Sevilla: Consejería de Turismo, Comercio y Deporte. Junta de Andalucía.